BLATT 1

GEMEINDE WANG
LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN

VOLKMANNSDORF " BUTTERFELD II"

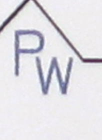
BEBAUUNGSPLAN M. 1/1000 (BLATT 1)
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

SCHNITTEPLAN M. 1/200

ENTWURF 06.11.2001
GEÄNDERT 18.12.2001
GEÄNDERT 07.02.2002

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · ARCHITEKT BYAK 62.286

PETER WACKER
ARCHITEKT



1. BÜRGERMEISTER

ARCHITEKTURBÜRO PETER WACKER
DIPL.- ING. ARCHITEKT PETER WACKER VFA

D- 85405 Nandlstadt Bahnhofstr. 3
Tel: 08756/9605-0 Fax: 08756/9605-22
Internet: www.wacker-architekt.de
E-Mail: info@wacker-architekt.de

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

BAUGRENZE

UMGRENZUNG FÜR GARAGEN = Ga

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE

5.5 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANGABE DES STRASSENPROFILS

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. §4 BauNVO
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
0	OFFENE BAUWEISE GEM. §2 ABS.2 BauNVO
GR	GRUNDFLÄCHE

PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

A A

SCHNITTLINIE

405 FLURNUMMER

1 VORLÄUFIGE TEILGRUNDSTÜCKSNUMMER

ALTBEBAUUNG (WOHNGEBÄUDE)

ALTBEBAUUNG (NEBENGEBÄUDE)

SONSTIGE PLANZEICHEN

472 HÖHENLINIE PRO 1,0 m MIT ANGABE IN METER ÜBER NN

BÖSCHUNG

DIE GEMEINDE WANG, LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND
DES §2 ABS. 1, DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES
ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART.91
DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. IS. 127) UND DER
VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE
DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990–PlanzV 90)
VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBL. IS. 58) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIEN-
PLÄNE.

2.4.0 F E S T S E T Z U N G DURCH TEXT

2.4.1.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.4.1.1 DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE DARF 3.70 m ÜBER OK ROHFUSSBODEN IM EINGANGSBEREICH ERDGESCHOSS NICHT ÜBERSCHREITEN.

2.4.1.2 DIE OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS DARF MAX. 20 cm ÜBER NATÜRLICHEM GELÄNDE LIEGEN.

2.4.2.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

2.4.2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND DURCH BAUGRENZEN FESTGESETZT.

2.4.2.2 DIE AUS DEM PLAN DURCH FESTSETZUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SICH ERGEBENDEN GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH BEI EINER ÄNDERUNG DER BESTEHENDEN ODER NICHTEINHALTUNG DER VORGESCHLAGENEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN.

2.4.3.0 ÄUSSERE GESTALTUNG

2.4.3.1
DACHFORM: SATTELDACH (HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE)
DACHNEIGUNG: 38° – 42° FÜR WOHNGEBÄUDE
GARAGE (DACHNEIGUNG WIE HAUPTGEBÄUDE)
DACHDECKUNG: ZIEGELWARE NATURROT ODER BETONDACHSTEINE NATURROT

2.4.3.2 FÜR DOPPELGARAGEN IST EINE EINHEITLICHE DACHFORM, FIRSTRICHTUNG UND FASSADENGESTALTUNG VORGESCHRIEBEN. (WIE WOHNHAUS)

2.4.3.3 WINTERGÄRTEN UND ÜBERDACHTE PERGULEN SIND BIS ZU 1/3 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG.
SIE DÜRFEN BIS 3.00 METER ÜBER DIE BAUGRENZE HINAUSRAGEN.

2.4.3.4 ERKER SIND BIS ZU 1/4 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG.
SIE DÜRFEN BIS 1,50 ÜBER DIE BAUGRENZE HINAUSRAGEN.
BEI ERKERN ÜBER DIE GEBÄUDEECKE, IST EINE ÄUSSERE ABWICKLUNGSLÄNGE BIS ZU 8,00 METER ZULÄSSIG.

2.4.3.5 ZWERCHBAUTEN SIND BIS ZU 1/4 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN BIS 1,00 METER ÜBER DIE BAUGRENZE HINAUSREICHEN.

2.4.3.6 DACHVORSPRÜNGE SIND AM GIEBEL NUR BIS 75 cm UND AN DER TRAUFE NUR BIS ZU 45 cm ÜBER DIE AUSSENWAND HINAUS ERLAUBT.
ÜBERDACHUNGEN VON UNTERGEORDNETEN BAUTEILEN, WIE Z.B. EINGANGS-ÜBERDACHUNGEN, ÜBERDACHUNGEN VON BALKONEN, WINDFÄNGEN UND ERKERN, SIND BIS ZU EINER TIEFE VON 1.20 METER ERLAUBT.(DIE DACHNEIGUNG DARF VON DER FESTSETZUNG ZIFF. 2.4.3.1 ABWEICHEN.)

2.4.3.7 EINZELNE DACHGAUBEN SIND BIS ZU 1.60 m BREITE ZULÄSSIG.
DIE SUMME DER DACHAUFBAUTEN (GAUBEN, ZWERCHGAUBEN UND TRAUFGIEBEL) DARF 1/3 DER HAUSLÄNGE JE DACHSEITE NICHT ÜBERSCHREITEN.

2.4.3.8 DIE AUSSENWÄNDE SIND ORTSÜBLICH ZU VERPUTZEN ODER EINHEITLICH MIT HOLZ ZU VERKLEIDEN.

2.4.3.9 DOPPELHAUSHÄLFTEN SIND GESTALTERISCH IN BEZUG AUF WANDHÖHE UND DACHNEIGUNG AUFEINANDER ABZUSTIMMEN.

2.4.3.10 BALKONE SIND ALS SELBSTSTÄNDIGE KONSTRUKTION VORZUHÄNGEN

2.4.3.11 FLÄCHENVERSIEGELUNG:
GARAGENZUFAHRTEN UND PKW-STELLFLÄCHEN SIND MIT FOLGENDEN BELÄGEN NICHT VERSIEGELT ZU BEFESTIGEN:
RASENPFLASTER, SCHOTTERRASEN, RASENGITTERSTEINE, WASSERGEBUNDENE DECKEN, KEINE ASPHALTBELÄGE.

2.4.4.0 EINFRIEDUNGEN

2.4.4.1 DIE EINFRIEDUNGSSATZUNG DER GEMEINDE WANG IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FORM EINZUHALTEN.

2.4.5.0 STELLPLÄTZE

2.4.5.1 DIE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE WANG IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.

2.4.6.0 BESCHRÄNKUNG DER WOHNEINHEITEN

2.4.6.1 IM BEBAUUNGSPLANGEBIET WIRD DIE ZAHL DER WOHNUNGEN PRO WOHNGEBÄUDE AUF ZWEI WOHNEINHEITEN BESCHRÄNKT.
(DOPPELHÄUSER GELTEN ALS EIN WOHNGEBÄUDE)

2.5.0 H I N W E I S E ZUM BEBAUUNGSPLAN

2.5.1 DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDGESCHOSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.

2.5.2 SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE ANGESCHLOSSEN SEIN.
DAS ABWASSER IST IM TRENNSYSTEM ABZULEITEN. SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND AN DIE ZENTRALE ABWASSERBESEITIGUNGSANLAGE WANG VOR BEZUG ANZUSCHLIESSEN.
ZWISCHENLÖSUNGEN WERDEN NICHT ZUGELASSEN.
DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE MUSS NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 FF) ERSTELLT WERDEN.

2.5.3 DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN.
ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILERSCHR. FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT.
DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN ENDEN IN WANDNISCHEN AN DER, DER STR.-SEITE ZUGEWANDTEN HAUSAUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.

2.5.4 DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECH. REGELN - DVGW ARBEITSBLATT W 331 UND W 405, MERKBLATT NR. 1.9-6 VOM 25.04.1994 DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR WASSERWIRTSCHAFT - AUSZUBAUEN.
DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.

2.5.5 IN ABSTÄNDEN BIS ZU 200 m SIND FEUERMELDESTELLEN EINZURICHTEN.
ALS FEUERMELDESTELLEN GELTEN AUCH ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FERNSPRECHSTELLEN.
WEITERHIN IST ZU PRÜFEN, INWIEWEIT DIE ALARMIERUNG DER FEUERWEHR ERGÄNZT WERDEN MUSS.

2.5.6 DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SIND SO ANZULEGEN, DASS SIE HINSICHTLICH DER FAHR- BAHNBREITE, KURVENKRÜMMUNGSRADIEN USW. MIT DEN FAHRZEUGEN DER FEUERWEHR JEDERZEIT UND UNGEHINDERT BEFAHREN WERDEN KÖNNEN. DIE TRAGFÄHIGKEIT MUSS DAZU FÜR FAHRZEUGE BIS 16T AUSGELEGT SEIN. HIERZU WIRD AUF DIE DIN 14090 VERWIESEN. ES MUSS INSBESONDERE GEWÄHRLEISTET SEIN, DASS GEBÄUDE GANZ ODER MIT TEILEN IN EINEM ABSTAND VON HÖCHSTENS 50M VON DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN ERREICHBAR SIND.

2.5.7 AUS AUFENTHALTSRÄUMEN VON NICHT ZU EBENER ERDE LIEGENDEN GESCHOSSEN MUSS DIE RETTUNG VON PERSONEN ÜBER ZWEI VONEINANDER UNABHÄNGIGE RETTUNGSWEGE GEWÄHRLEISTET SEIN. BEI BAULICHEN ANLAGEN OHNE BESONDERE ART UND NUTZUNG UND EINER BAUHÖHE UNTERHALB DER HOCHHAUSGRENZE KANN DER ZWEITE RETTUNGSWEG AUCH ÜBER DIE LEITERN DER FEUERWEHR SICHERGESTELLT WERDEN, WENN DIE FEUERWEHR ÜBER DAS ERFORDERLICHE RETTUNGSGERÄT VERFÜRGT.

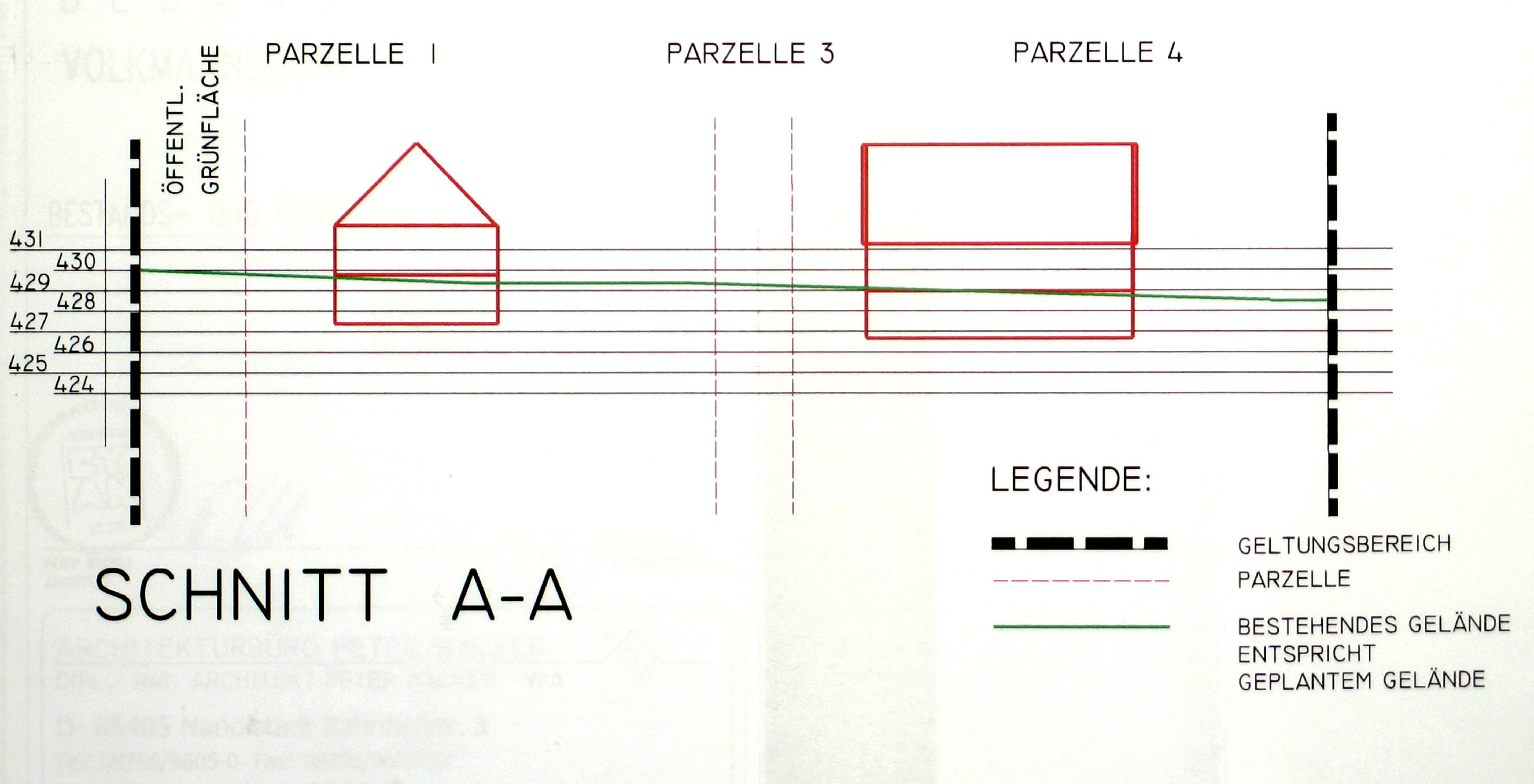
2.5.8 BEI AUFENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN DIE NOTWENDIGEN FENSTER MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITERBAR SEIN.

2.5.9 DAS LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE MACHT DARAUF AUFMERKSAM, DASS BODENDENKMÄLER DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG ZUTAGE KOMMEN, DER MELDEPFLICHT NACH ART.8 DschG UNTERLIEGEN UND DEM LANDESAMT UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN MÜSSEN.
DIE BAUANTRAGSTELLER SIND HIERVON ZU UNTERRICHTEN.

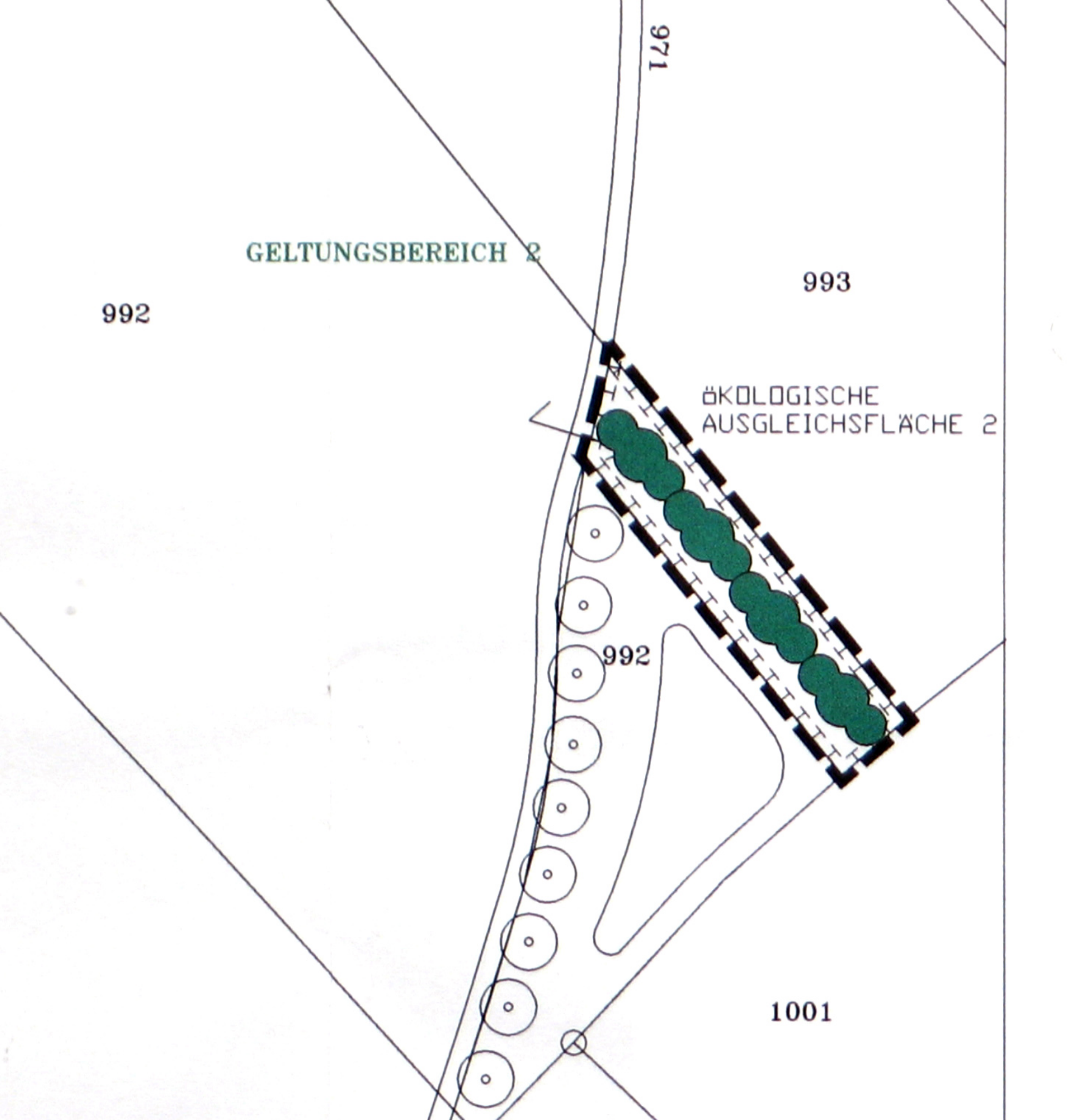
2.5.10 UM WISSENSCHAFTLICHE UNTERSUCHUNGEN FÜR DAS LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ZU ERMÖGLICHEN, SOLL DIE FEINPLANIE MINDESTENS 3 MONATE VOR BAUBEGINN ERSTELLT WERDEN. HIERFÜR WIRD EIN HYDRAULIKBAGGER MIT GLATTER HUMUS- ODER BÖSCHUNGSSCHAUFEL VERWENDET.

2.5.11 GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN SIND GEGEN SCHICHT- UND GRUNDWASSER ZU SICHERN.

2.5.12 AUF MÖGLICHE IMMISIONEN IM GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES (LÄRM-, GERUCHS- UND STAUBIMMISIONEN) INFOLGE ORDNUNGSGEMÄSSER NUTZUNG DER ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN WIRD AUSDRÜCKLICH HINGEWIESEN.


PARZELLE 1
PARZELLE 3
PARZELLE 4
ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE
431
430
429
428
427
426
425
424
LEGENDE:
GELTUNGSBEREICH
PARZELLE
BESTEHENDES GELÄNDE ENTSPRICHT GEPLANTEM GELÄNDE

SCHNITT A-A


971
GELTUNGSBEREICH 2
993
992
ÖKOLOGISCHE
AUSGLEICHSFLÄCHE 2
992
1001